CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 1904 - 2016

CUSCO

Nulidad de Acto Jurídico

> **Rescisión**
> La rescisión que prescribe el artículo 1539 del Código Civil corresponde utilizarla al comprador y no al vendedor del bien y que no puede la parte que a sabiendas ha vendido el bien anteriormente, amparar su comportamiento en el principio de legitimación registral que él mismo pretende evadir.
> Art 1539 CC

Lima, treinta de marzo de dos mil diecisiete.-

La **SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**: vista la causa número mil novecientos cuatro - dos mil dieciséis, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley; emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO

En el presente proceso el demandado **Juan Manuel Pereira Medina** ha interpuesto recurso de casación mediante escrito obrante a fojas quinientos diez, contra la sentencia de vista de fecha quince de abril de dos mil dieciséis (fojas cuatrocientos noventa y tres), que confirma la sentencia de primera instancia del veintitrés de setiembre de dos mil catorce (fojas trescientos treinta y siete), que declara fundada la demanda de nulidad de acto jurídico, en los seguidos por Walter La Torre Ochoa y Evelyn Mary La Torre Ochoa con *Euroamerican Internacional Group Perú* SAC y otros.

II. ANTECEDENTES

1. Demanda

El veintisiete de setiembre de dos mil diez, mediante escrito obrante a fojas treinta y tres, Walter La Torre Ochoa y Evelyn Mary La Torre Ochoa,

interpusieron demanda de nulidad de acto jurídico contra Ysabel Yolanda Medina Gorgoni y *Euroamerican Internacional Group* - Perú SAC, solicitando la nulidad de la compraventa del 15% de los derechos y acciones del inmueble ubicado en la Calle San Juan de Dios N° 250 de la ciudad del Cusco, celebrada por Ysabel Yolanda Medina Gorgoni a favor de *Euroamerican Internacional Group* - Perú SAC, así como la nulidad del documento que lo contiene; asimismo solicita la nulidad del Asiento N° 20 de la Partida Electrónica N° 11012857 del Registro de Predios de la Oficina de los Registros Públicos Sede Cusco, bajo los siguientes argumentos:

- Señala que los causantes Ysabel Yolanda Medina Gorgoni y Julio Hernán Pereira León, propietarios del 25% de derechos y acciones del inmueble ubicado en la Calle San Juan de Dios N° 25 0 de la ciudad del Cusco, transfirieron sus derechos a Walter La Torre Ochoa y Evelyn Mary La Torre Ochoa, el seis de noviembre de mil novecientos noventa y cinco.

- Indica que los recurrentes instaron el proceso N° 3151-2009 sobre otorgamiento de escritura pública, a efectos de darle formalidad a la transferencia, habiendo tomado conocimiento, al momento de solicitar medida cautelar de anotación de demanda en los Registros Públicos, que el uno de agosto de dos mil ocho, la demandada, Ysabel Medina, representada por Juan Manuel Pereira Medina (su hijo), había vendido un 15% de derechos y acciones que correspondía a los recurrentes.

- Señalan que el acto jurídico de compraventa realizado mediante escritura pública del uno de agosto de dos mil ocho, como el documento mismo, adolecen de nulidad insubsanable por tener dicho acto jurídico un objeto jurídicamente imposible (al no estar en la esfera

de su patrimonio dicho porcentaje del 25% de derechos y acciones sobre el bien inmueble), como por tener dicha transferencia un fin ilícito: vender bien ajeno como propio.

2. Contestación de la Demanda

Con fecha seis de febrero de dos mil trece, Juan Manuel Pereira Medina, sucesor procesal de Ysabel Yolanda Medina Gorgoni, contesta la demanda mediante escrito de fojas doscientos cincuenta, con los siguientes argumentos:

- Alega que los fundamentos de la parte actora son falsos y absurdos, ya que la transferencia de bien ajeno no es un imposible jurídico, menos contiene una finalidad ilícita, siendo esto así no corresponde una pretensión nulificatoria sino una de ineficacia, pues se sustenta en que quien fungió de transferente no es titular ni tenía la facultad de disposición y menos gozaba de legitimidad para contratar.

- Señala que existe falta de conexión lógica entre los hechos y el petitorio de la demanda.

Mediante resolución número diecinueve, obrante a fojas doscientos ocho, se declaró rebelde a *Euroamerican Internacional Group-Perú* SAC.

3. Puntos Controvertidos

Conforme se observa de la resolución número veintisiete, obrante a fojas trescientos tres, se fijaron los siguientes puntos controvertidos:

- Determinar si Ysabel Yolanda Medina Gorgoni y Julio Hernán Pereira León eran propietarios de 25% de derechos y acciones del inmueble ubicado en la Calle San Juan de Dios N° 250, distrito, provincia y

departamento del Cusco y si tal derecho fue transferido a los demandantes Walter La Torre Ochoa y Evelyn Mary La Torre Ochoa en fecha seis de noviembre de mil novecientos noventa y cinco.

- Determinar si en fecha uno de agosto de dos mil ocho, la demandada, representada por Juan Manuel Pereira Medina (hijo de la demandada), vendió el 15% de derechos y acciones que correspondían a los demandantes.

4. Sentencia de Primera Instancia

El veintitrés de setiembre de dos mil catorce, el Segundo Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Cusco declaró fundada la demanda interpuesta por Walter La Torre Ochoa y Evelyn Mary La Torre Ochoa, declarando:

- La nulidad de la compraventa de derechos y acciones que ha realizado en vida Ysabel Yolanda Medina Gorgoni sobre un 15% de derechos y acciones del inmueble ubicado en la Calle San Juan de Dios N° 250 de la ciudad del Cusco a favor de *Euroamerican Internacional Group - Perú* SAC y del documento que lo contiene.
- La cancelación de la Partida Electrónica N° 1110122 857, asiento N° 20 del Registro de Predios de la Oficina de los Registros Públicos Sede Cusco; bajo los siguientes fundamentos:

- A efectos de acreditar los hechos expuestos en la demanda se ha presentado el documento de fojas tres, consistente en la sentencia emitida en el proceso N° 3151-2009, de cuyo conteni do se aprecia que se ha declarado fundada la demanda de otorgamiento de escritura pública de compraventa a favor de los demandantes Walter

La Torre Ochoa y Evelyn Mary La Torre Ochoa, en donde se ordena se eleve a escritura pública el documento privado de fecha seis de noviembre de mil novecientos noventa y cinco.

- A fojas ocho corre la copia de la sentencia emitida en el proceso N° 83-2002, seguido por Ysabel Medina de Pereyra en contra de Adolfo M, Eguiluz Solari y los hoy demandantes, en donde se aprecia que si bien es cierto se ha declarado la nulidad de la escritura pública de compraventa suscrita entre ambas partes, por no haber consignado en forma exacta el precio del inmueble, sin embargo se ha declarado infundada la nulidad del documento privado de aclaración y declaración de fecha seis de noviembre de mil novecientos noventa y cinco, el que ha sido materia de formalización en el proceso N° 3151-2009, apreciándose que Julio Hernán Pereyra León y los hoy demandantes suscriben un contrato de aclaración y declaración en donde se señala que el precio de venta del inmueble de la Calle San Juan De Dios, esto es respecto del 25% de derechos y acciones es de US$ 45,000.00.
- Con los documentos señalados se demuestra fehacientemente que desde el año mil novecientos noventa y cinco, los demandantes Walter La Torre Ochoa y Evelyn Mary La Torre Ochoa son propietarios de los derechos y acciones que tenía en vida Ysabel Yolanda Medina Gorgoni en el inmueble N° 250 de la Calle San Juan de Dios.

- En cuanto a lo expuesto por el sucesor legal de Ysabel Yolanda Medina Gorgoni, Juan Manuel Pereira Medina, se tiene que presentó un informe pericial sobre dos recibos con los que se ha acreditado el pago de US$ 9,500.00 como parte del precio, el que concluye que se

habría falsificado la firma de su causante; sin embargo, ello no acredita la invalidez del documento con el cual la parte actora sustenta su derecho de propiedad sobre los derechos y acciones del inmueble, en todo caso, queda a salvo el derecho de la parte demandada para que lo haga valer conforme a ley.

- Siendo así, se tiene que la venta efectuada a favor de *Euroamerican Internacional Group - Perú* SAC se ha realizado como si fuera bien propio siendo bien ajeno, lo que se encuentra sancionado en el artículo 197 del Código Penal, como delito de defraudación al haberse vendido un bien ajeno como si fuera propio. Por tanto, el acto jurídico materia de nulidad tiene un fin ilícito.
- Al hallarse la nulidad de la compraventa de derechos y acciones que realizó Ysabel Yolanda Medina Gorgoni sobre un 15% de derechos y acciones del inmueble ubicado en la Calle San Juan De Dios N° 250 de la ciudad del Cusco a favor de *Euroamerican Internacional Group-Perú SAC,* su inscripción debe ser cancelada.

5. Recurso de apelación

Mediante escrito de fojas trescientos cincuenta y ocho, Juan Manuel Pereira Medina apeló la citada sentencia, bajo los siguientes argumentos:

- Existe indebida apreciación de los medios probatorios.

- Se ha cometido una infracción normativa del artículo 219 del Código Civil, pues el documento mediante el cual los demandantes pretenden hacer valer su derecho ha sido declarado nulo, debiendo correr la misma suerte el documento de aclaración por ser accesorio del principal.

– No se ha probado la existencia de cancelación del bien materia de proceso por parte de los demandantes, ya que se han cuestionado en su oportunidad los recibos que presentaron.

– La sentencia judicial no se encuentra debidamente motivada.

6. Sentencia de segunda instancia

El quince de abril de dos mil dieciséis, la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cusco expide la sentencia de vista de fojas cuatrocientos noventa y tres, que confirma la sentencia de primera instancia que declara fundada la demanda de nulidad de acto jurídico, con lo demás que contiene, bajo los siguientes fundamentos:

– De la revisión del proceso, se muestra que los demandantes y demandados han suscrito un contrato privado de aclaración de fecha seis de noviembre de mil novecientos noventa y cinco en el que la ahora demandada transfiere el 25% de derechos y acciones perteneciente a la casa ubicada en la calle San Juan de Dios N° 250, distrito, provincia y departamento del Cusco.

– Asimismo, se inició un proceso de nulidad de acto jurídico (expediente N° 2002-083), en el que se declara la nulidad de la Escritura Pública de fecha ocho de noviembre de mil novecientos noventa y cinco (fojas doce); sin embargo, es preciso señalar que de los fundamentos de la sentencia de fecha catorce de diciembre de dos mil cuatro del mencionado expediente, en el considerando sexto, se indica: "(…) *como se ha podido advertir en la celebración de la compraventa contenida en el documento aclaratorio de fecha seis de noviembre de mil novecientos noventa y cinco concurren los requisitos especiales de la compraventa cuales son la determinación del bien y el precio y no*

se ha demostrado perjuicio efectivo a tercero, por consiguiente debe permanecer vigente el contrato de compraventa de derechos y acciones por la suma de cuarenta y cinco mil dólares americanos (…)".

- El acto jurídico mientras no se haya declarado la certeza de la nulidad mediante un fallo judicial, produce consecuencias como si fuera un acto válido; consiguientemente, en el presente caso, al no haberse declarado nulo el contrato de fecha seis de noviembre de mil novecientos noventa y cinco (que en realidad contiene todos los requisitos de un contrato de compraventa "objeto, causa y forma"), produce todos sus efectos, incluso frente a terceros.

- Estando a que el contrato de compraventa con *Euroamerican Internacional Group - Perú* SAC de fecha uno de agosto de dos mil ocho, es posterior al documento de aclaración, de fecha seis de noviembre de mil novecientos noventa y cinco, se concluye que la demandada Ysabel Yolanda Medina Gorgoni, conocía plenamente la vigencia del contrato suscrito con los demandantes, incurriendo, por lo tanto, la segunda compraventa en la causal de nulidad de acto jurídico por imposibilidad física y jurídica del bien, al disponer de un bien que ya no le pertenecía, siendo nulo el acto jurídico materia de la demanda.

- Es menester señalar que con la declaración de la nulidad de la escritura pública de fecha ocho de noviembre de mil novecientos noventa y cinco, no se ha suprimido la voluntad de las partes que suscribieron el contrato de aclaración, por ende tenían la intención de vender dicho porcentaje del bien materia del proceso, reiterando que solamente se ha declarado la nulidad de escritura pública, ello es de la

formalidad del documento y no de la intención de voluntades; encontrándose, por tanto, vigente dicho acto jurídico.

- Respecto a la causal de fin ilícito, se tiene que la venta se encuentra viciada de nulidad absoluta, pues la causa o finalidad del negocio jurídico materia de demanda deviene en ilícita al haberse demostrado que el acto jurídico se encontraba orientado a obtener indebidamente la propiedad de un bien inmueble totalmente ajeno.

- Se debe ordenar la cancelación del asiento registral en el porcentaje vinculado a los demandantes, referido al inmueble de la calle San Juan de Dios N°250 del distrito, provincia y depar tamento del Cusco.

III. RECURSO DE CASACION

El cuatro de mayo de dos mil dieciséis, el demandado Juan Manuel Pereira Medina mediante escrito de fojas quinientos diez, interpone recurso de casación contra la sentencia de vista, siendo declarado procedente por este Supremo Tribunal mediante la resolución de fecha dieciocho de octubre de dos mil dieciséis, por las siguientes infracciones: **i) Infracción normativa de los artículos I del Título Preliminar y 197 del Código Procesal Civil y del artículo 139, inciso 3, de la Constitución Política del Estado. ii) Infracción normativa del artículo 50, inciso 6, del Código Procesal Civil. iii) Infracción normativa de los artículos 1409, numeral 2, 1582 y 2013 del Código Civil. iv) Infracción normativa de los artículos 923 y 219, inciso 3, del Código Civil.**

IV. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE

En el presente caso, la cuestión jurídica en debate consiste en determinar si la Sala Superior ha infringido el debido proceso, la tutela jurisdiccional

efectiva, si se ha fundamentado adecuadamente la sentencia de vista, si ha existido adecuada valoración probatoria y si se han infringido las normas sobre venta de bien ajeno, derecho de propiedad y nulidad de acto jurídico.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

PRIMERO.- Con respecto a las infracciones procesales, se tiene que se ha denunciado vulneración **de los artículos I del Título Preliminar y 197 del Código Procesal Civil y del artículo 139, inciso 3, de la Constitución Política del Estado, así como del artículo 50, inciso 6, del Código Procesal Civil.** Como se advierte se trata de infracciones al debido proceso, a la motivación de las resoluciones judiciales y a la debida valoración probatoria.

SEGUNDO.- El debido proceso formal constituye una garantía constitucional que asegura que en la tramitación de un proceso, se respeten unos determinados requisitos mínimos[1]. Tales requisitos, que han sido objeto de discusión[2], en general se considera que abarcan los siguientes criterios: (i) Derecho a ser oportunamente informado del proceso (emplazamiento, notificación, tiempo razonable para preparar la defensa); (ii) Derecho a ser juzgado por un juez imparcial, que no tenga interés en un determinado resultado del juicio; (iii) Derecho a tramitación oral de la causa y a la defensa por un profesional (publicidad del debate); (iv) Derecho a la prueba; (v) Derecho a ser juzgado sobre la base del

[1] Carocca Pérez, Alex. El debido proceso y la tutela judicial efectiva en España. Normas Legales. Octubre, 1997, pp. A 81 - A 104.
[2] Por ejemplo, para Bernardis, por su parte, considera, siguiendo la jurisprudencia norteamericana, que ese “máximo de mínimos” estaría constituido por los requisitos de notificación y audiencia (notice and hering). Bernardis, Luis Marcelo de. La garantía procesal del debido proceso. Cultural Cuzco Editor. Lima 1995, pp. 392-414.

mérito del proceso; (vi) Derecho al juez legal. Derecho fundamental que asiste a todos los sujetos de derecho a plantear sus pretensiones o a ser juzgados por auténticos órganos jurisdiccionales, creados mediante Ley Orgánica, pertenecientes al Poder Judicial, respetuosos con los principios constitucionales de igualdad, independencia y sumisión a la ley, y constituidos con arreglo a las normas comunes de competencia preestablecidas.

TERCERO.- En esa perspectiva, se advierte que aquí se ha respetado el derecho a ser informado del proceso, al juez imparcial, a la publicidad del debate y el derecho de defensa, a la prueba, a ser juzgado sobre el mérito del proceso y al juez legal.

CUARTO.- En lo que concierne a la motivación de las resoluciones judiciales cabe indicar que en sociedades pluralistas como las actuales la obligación de justificar las decisiones jurídicas logra que ellas sean aceptadas socialmente y que el Derecho cumpla su función de guía[3]. Esta obligación de fundamentar las sentencias propias del derecho moderno se ha elevado a categoría de deber constitucional. En el Perú el artículo 139, inciso 5 de la Constitución del Estado señala que: "*Son principios y derechos de la función jurisdiccional: (…) 5. La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan*". Igualmente, el artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial prescribe: "*Todas las resoluciones, con exclusión de las de mero trámite, son motivadas bajo responsabilidad, con expresión de los fundamentos en que se sustenta*…", concordante con el artículo 50, inciso 6, del Código Procesal Civil: *"6. Fundamentar los autos*

[3] Atienza, Manuel. **Las razones del Derecho**. Centro de Estudios Constitucionales. Madrid 1991, p. 24-25.

y las sentencias, bajo sanción de nulidad, respetando los principios de jerarquía de las normas y el de congruencia". En atención a ello, la Corte Suprema ha señalado que: "*La motivación de la decisión judicial es una exigencia constitucional; por consiguiente, el Juzgador para motivar la decisión que toma debe justificarla, interna y externamente, expresando una argumentación clara, precisa y convincente para mostrar que aquella decisión es objetiva y materialmente justa, y por tanto, deseable social y moralmente*[4]". Estando a lo dicho este Tribunal Supremo verificará si la sentencia se encuentra debidamente justificada externa e internamente, y si además se han respetado las reglas de la motivación en estricto.

QUINTO.- En cuanto a la justificación interna (que consiste en verificar que: "*el paso de las premisas a la conclusión es lógicamente -deductivamente- válido*" sin que interese la validez de las propias premisas), que el orden lógico propuesto por la Sala Superior ha sido el siguiente:

i. **Premisa normativa**: Lo dispuesto en el artículo 219 del código civil, referido a la nulidad de acto jurídico por imposibilidad física y jurídica y por fin ilícito.

ii. **Premisa fáctica:** Haberse dispuesto de bien que ya no estaba en la esfera patrimonial de quien vendía.

iii. **Conclusión**: El acto jurídico debe ser declarado nulo.

Tal como se advierte, la regla de inferencia realizada por la Sala Superior es compatible formalmente con el silogismo que ha establecido, por lo que

[4] Primer Pleno Casatorio, Casación N° 1465-2007-CAJA MARCA. En: El Peruano, Separata Especial, 21 de abril de 2008, p. 22013. En el mismo sentido, la sentencia del Tribunal Constitucional. Expediente 00037-2012-PA/TC, fundamento 35.

se puede concluir que su resolución presenta una debida justificación interna.

SEXTO.- En lo que concierne a la justificación externa, ésta consiste en controlar la adecuación o solidez de las premisas[5], lo que supone que la(s) norma(s) contenida(s) en la premisa normativa sea(n) norma(s) aplicable(s) en el ordenamiento jurídico y que la premisa fáctica sea la expresión de una proposición verdadera[6]. En esa perspectiva, este Tribunal Supremo estima que la justificación externa realizada por la Sala Superior es adecuada. En efecto, las premisas indicadas son las correctas para resolver el presente caso, pues atiende a los términos de lo que fue objeto debatible y puntos controvertidos, esto es, a la nulidad de acto jurídico. Dada la corrección de la premisa normativa y fáctica, la conclusión a la que se arribó fue la adecuada, existiendo debida justificación externa. Por consiguiente, debe rechazarse la casación por supuesta infracción normativa del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú.

SÉTIMO.- En cuanto a la valoración probatoria, el recurrente afirma que: (i) no se ha tenido en cuenta el expediente 2002-0083, mediante la cual se declaró nula compraventa realizada por los hoy demandantes, sobre el 25% de las acciones y derechos del bien materia de proceso; (ii) el denominado documento privado de aclaración, de fecha seis de noviembre de mil novecientos noventa y cinco, fue celebrado en la misma fecha que se celebró la minuta de compraventa a favor de los demandante (declarada nula), por lo que siendo el acto principal nulo, su aclaración (accesoria) también debe serlo.

---

[5] Atienza, Manuel. Las razones del derecho. Sobre la justificación de las decisiones judiciales. En http://razonamientojurídico.blogspot.com.
[6] Moreso, Juan José y Vilajosana, Josep María. Introducción a la Teoría del Derecho. Madrid, Marcial Pons Editores, Pág. 184.

1. A fin de responder este agravio debe indicarse lo que sigue:

- Los demandantes y los señores Ysabel Yolanda Medina Giorgoni y Julio Hernán Pereira León suscribieron un contrato de transferencia del inmueble ubicado en la calle San Juan de Dios 250, Cusco, con fecha seis de noviembre de mil novecientos noventa y cinco.
- En la misma fecha, esto es el seis de noviembre de mil novecientos noventa y cinco, suscribieron un documento de aclaración y declaración.
- En el proceso signado con el número 83-2002, seguido por Ysabel Medina de Pereyra en contra de Adolfo Eguiluz Solari y los hoy demandantes, se declaró nulo el primer acto jurídico de fecha seis de noviembre de mil novecientos noventa y cinco. En este mismo proceso, se declaró infundada la nulidad del documento privado de aclaración y declaración de fecha seis de noviembre de mil novecientos noventa y cinco (segundo acto jurídico).
- En el proceso signado con el número 3151-2009 se ordenó se otorgue escritura pública a favor de los demandantes, respecto al documento privado de declaración y aclaración.
- Mediante contrato de fecha uno de agosto del dos mil ocho, Ysabel Medina Pereira transfirió el inmueble a favor de *Euroamerican Internacional Group-Perú SAC*.

OCTAVO.- Estando a lo expuesto se advierte que se celebraron dos contratos el seis de noviembre de mil novecientos noventa y cinco y que uno de ellos (el primero) fue declarado nulo. La parte recurrente expresa que siendo ello así, el segundo contrato, que considera accesorio, debe seguir la suerte del primero, que estima principal.

NOVENO.- Como los contratos no son lo que se denominan sino lo que fluye de su propia naturaleza, este Tribunal Supremo advierte que el primer acto jurídico fue declarado nulo porque el precio fijado fue erróneo. Es, advirtiendo esa invalidez que los contratantes suscribieron un nuevo contrato en el que aparece detallado el precio real del bien y se individualiza el inmueble que se transfiere. ¿Puede decirse que este contrato es accesorio del declarado nulo? Estimamos que no; lo accesorio es siempre un acto jurídico que depende de la preexistencia de otro, lo que no acontece aquí porque el acto jurídico declarado nulo no condiciona la existencia del nuevo acto jurídico, que cumple con todos los elementos esenciales del negocio como los propios de la compraventa.

DÉCIMO.- Además, debe tenerse en cuenta que ya ha habido pronunciamiento judicial sobre el tema. Así, en el expediente 0083-2002, página ocho, se sentenció que el primer acto jurídico era nulo, pero que el nuevo conservaba plena validez[7], y solo podía decirse eso si se estimaba que no era accesorio al primero, pues de ser lo contrario también hubiera corrido la misma suerte en virtud de lo expuesto por el artículo 224 del código civil. Hay que señalar también que en ese proceso, la ahora parte demandada cuestionó este acto jurídico, el que no fue invalidado por considerarlo autónomo e independiente del otro; de forma tal, que los efectos de la cosa juzgada se extienden a él y a las partes de quienes se derive sus derechos (artículo 123 del código procesal civil).

UNDÉCIMO.- Con respecto a las normas materiales, se ha denunciado **infracción normativa de los artículos 1409, numeral 2, 1582 y 2013 del Código Civil** arguyéndose que se asume que el acto jurídico de uno de

[7] El considerando sexto de la sentencia indicaba lo siguiente: "(…) por consiguiente, debe permanecer vigente el contrato de compraventa de acciones y derechos por la suma de cuarenticinco mil dólares americanos, con la forma de pago establecida en el instrumento".

agosto de dos mil ocho, incurre en causal de nulidad por imposibilidad jurídica y física, al disponer de un bien que ya no le pertenecía, vulnerando el artículo 1409.2 del código civil. Sin embargo, señala el recurrente, no se ha tenido en cuenta que, conforme lo prescribe el artículo 1539 del mismo cuerpo legal, si el comprador no conociera el carácter ajeno del bien objeto del contrato, la consecuencia será la rescisión y no la invalidez del contrato. Agrega que el inmueble se vendió bajo el principio de legitimación registral.

Sobre lo argumentado debe indicarse que el recurrente expresa que se está ante un caso de ineficacia por falta de legitimidad y no uno de invalidez; se trata de asunto en la que ni la doctrina ni la jurisprudencia se han puesto de acuerdo, amparándose o desamparándose las demandas según el criterio interpretativo judicial que se tenga. Para solucionar ese dilema, la Corte Suprema convocó a las Salas Civiles al Octavo Pleno Casatorio, cuyos resultados aún no han sido publicados, suscitándose en la actualidad diversas controversias sobre el tema. Sin embargo, a pesar de las diferentes opiniones que hoy existen, este Tribunal Supremo considera que, sobre el formalismo de las normas, lo que queda claro es que quien demanda se hace una sola pregunta: ¿puede un tercero que no está facultado, vender mi propiedad al extremo de que se me pueda quitar esta? Al hacerse esta interrogante poco le importa al ciudadano saber si se trata de un tema de ineficacia o nulidad, lo que desea es no perder lo suyo y para eso recurre al técnico en Derecho, quien le informa las posibilidades del caso y plantea la demanda, encontrándose con disparidad de criterios judiciales, incluso en las propias Salas Civiles de la Corte Suprema.

DUODÉCIMO.- Así las cosas, este Tribunal Supremo estima que mientras no se uniformice la jurisprudencia, es posible aceptar criterios

hermenéuticos que pongan fin al conflicto dentro de términos de justicia. Una de esas interpretaciones posible es la que estima que se está ante fin ilícito al vincular dicho acto al estelionato, esto es, a la expresa vulneración del ordenamiento jurídico. En tal sentido, no se ha infringido norma alguna en la sentencia impugnada, más aún cuando se invoca el artículo 1539 del código civil erróneamente, pues la rescisión que allí se prescribe corresponde utilizarla al comprador y no al vendedor del bien, como acontece en el presente caso, y que no puede la parte que a sabiendas ha vendido el bien anteriormente, amparar su comportamiento en el principio de legitimación registral que él mismo pretende evadir.

DÉCIMO TERCERO.- Asimismo, se ha denunciado **infracción normativa de los artículos 923 y 219, inciso 3, del Código Civil**, señalándose que de haberse aplicado las normas citadas se hubiera concluido que Isabel Medina viuda de Pereira es la única y exclusiva propietaria del 25% de derechos y acciones del inmueble y le asistía el derecho de hacer uso de las facultades inherentes que tenía como propietaria. Como tal criterio parte de la tesis que el acto jurídico de fecha seis de noviembre de mil novecientos noventa y cinco es nulo, debe estarse a lo aquí expuesto en los considerandos octavo, noveno y décimo y, en consecuencia, debe desestimarse el pedido realizado.

VI. DECISIÓN

Por estas consideraciones y en estricta aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon:

a) **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandado Juan Manuel Pereira Medina (fojas quinientos diez); en consecuencia: NO CASARON la sentencia de vista de fecha quince de abril de dos mil dieciséis (fojas cuatrocientos noventa y tres).

b) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario Oficial "*El Peruano*", bajo responsabilidad; en los seguidos por Walter La Torre Ochoa y Mary La Torre, sobre nulidad de acto jurídico; y, los devolvieron. Intervino como ponente el Juez Supremo Señor **Calderón Puertas.** Por licencia del señor Juez Supremo Távara Cordova integra esta Sala Suprema el señor Juez Supremo De La Barra Barrera.-

SS.

TELLO GILARDI

DEL CARPIO RODRÍGUEZ

CALDERÓN PUERTAS

DE LA BARRA BARRERA

SÁNCHEZ MELGAREJO

Ymbs